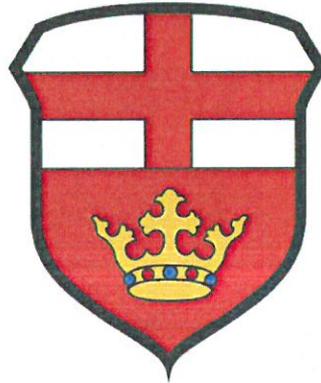


Verbandsgemeinde Maifeld

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Antrag auf Landesplanerische
Stellungnahmen nach § 20 LPlG**

Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022
45 Seiten



Verbandsgemeinde Maifeld

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung neuer Wohnbauflächen und Aufhebung bisheriger Wohnbauflächen in der Stadt Münstermaifeld

Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 3



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 4

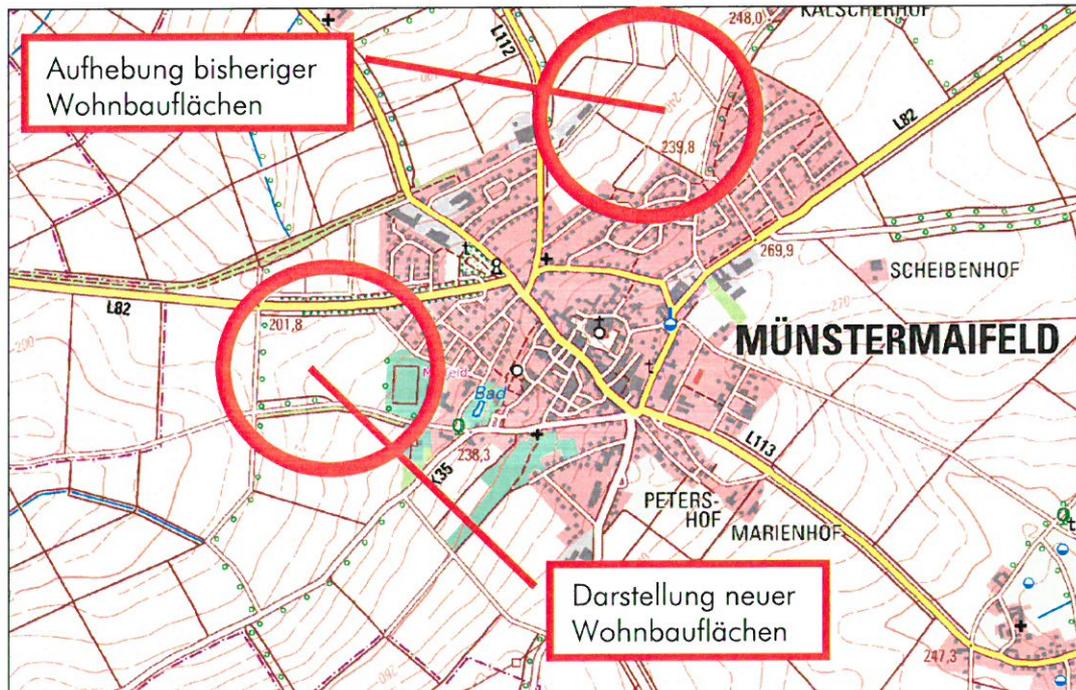


Abb. 2: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

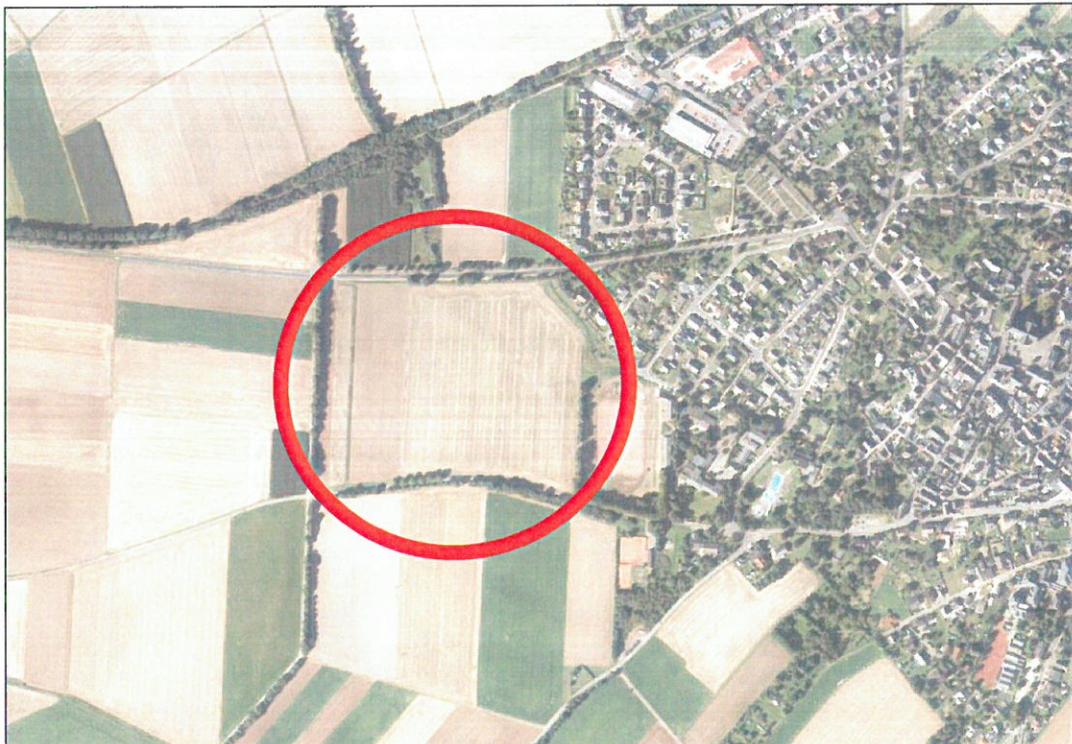


Abb. 3: Luftbild der neuen Wohnbauflächen (Quelle LANIS RLP)



Abb. 4: Luftbild der neuen Wohnbauflächen (Quelle LANIS RLP)

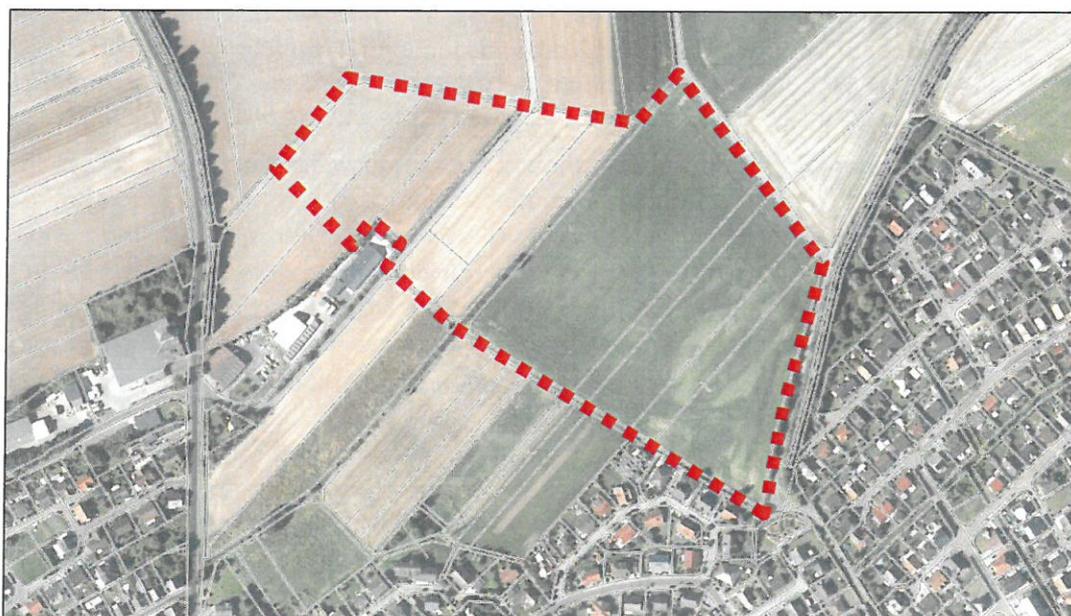


Abb. 5: Luftbild der bisherigen Wohnbauflächen (Quelle LANIS RLP)

A. Planungsanlass

Mit Beschluss vom 06.05.2021 beantragt die Stadt Münstermaifeld die Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die zukünftige wohnbauliche Entwicklung. Diese soll am südwestlichen Stadtrand erfolgen. Dort sind derzeit landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen (ca. 8,6 ha). Tauschflächen in Bezug auf die Schwellwertproblematik sind am nördlichen Stadtrand in ausreichendem Umfang vorhanden. Nach den Regelungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald sind in den Regionalplänen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der für das gesamte Verbandsgebiet bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Davon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht.

Der Verbandsgemeinderat hat dem Antrag der Stadt Münstermaifeld auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld am 23.09.2021 zugestimmt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Ordnungsnummer 37.

Die Stadt Münstermaifeld möchte auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage am südwestlichen Stadtrand neue Wohnbauflächen ausweisen und erschließen. Im ersten Schritt soll dazu der vorhandene, an diesem Standort nicht mehr benötigte Sportplatz überplant werden. Dafür wurde bereits seitens der Verbandsgemeinde Maifeld im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes die an dieser Stelle dargestellte Grünfläche „Sportplatz“ durch eine neue Darstellung von Wohnbauflächen ersetzt sowie seitens der Stadt Münstermaifeld der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ aufgestellt. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht rechtswirksam. Die Zustimmung nach § 67 GemO sowie die Genehmigung der Aufsichtsbehörde steht noch aus, soll jedoch im Laufe des Jahres 2022 erfolgen. Der Bebauungsplan der Stadt Münstermaifeld, der in einem Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wurde, ist bereits rechtswirksam. Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat ist im September 2021 erfolgt.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG
 Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 7

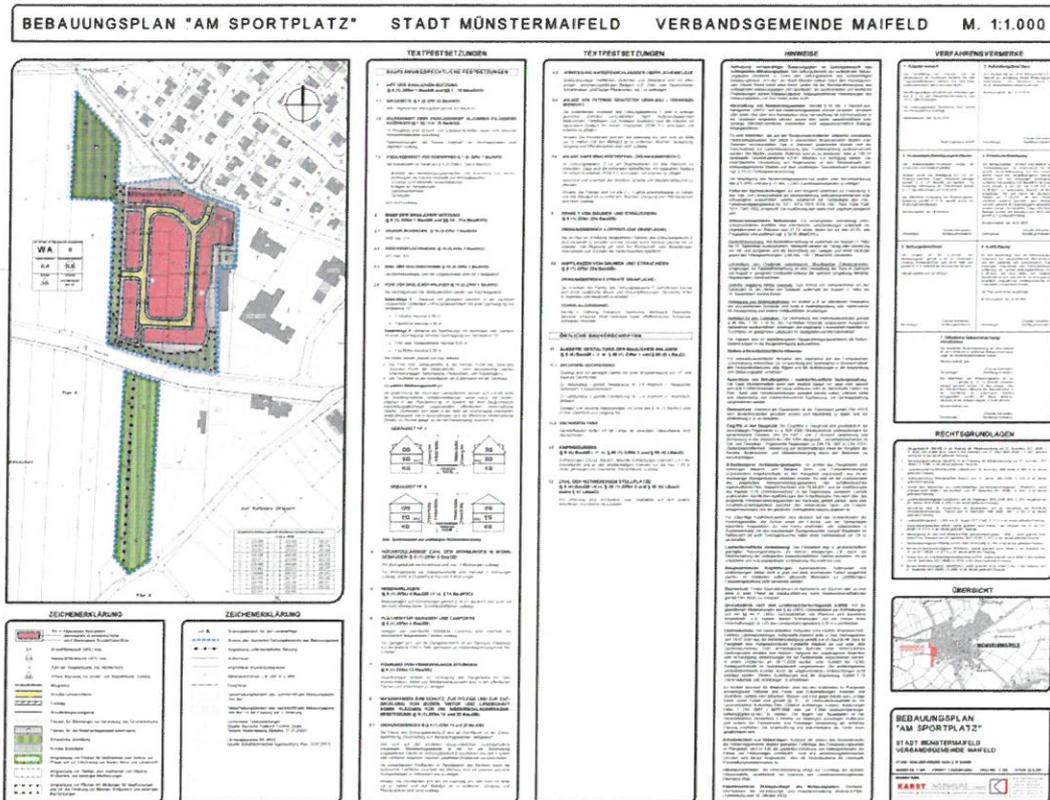


Abb. 6: Bebauungsplan „Am Sportplatz“ vom 22.12.2021

Im Bebauungsplan „Am Sportplatz“ ist zum Bedarf an weiteren Wohnbauflächen folgendes ausgeführt:

Der Stadtrat von Münstermaifeld sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ für eine wohnbauliche Entwicklung auf dem bisherigen Sportplatz der Stadt Münstermaifeld vor. Der bisherige Sportplatz wird derzeit nicht mehr genutzt bzw. ist völlig untergenutzt. Er ist zudem stark sanierungsbedürftig und aufgrund der Nutzungssituation steht eine Sanierung in keinem sinnvollen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Im Rahmen des Programms „Ländliche Zentren“ ist die Stadt vom Fördergeber aus gefordert, Einsparungen zu tätigen, die einer Sanierung des Sportplatzes zudem entgegenstehen. Die Stadt Münstermaifeld möchte die Fläche daher einer anderen Nutzung im Sinne einer Wohnbebauung zuführen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Angrenzung an die bestehende Siedlungsbebauung der Stadt Münstermaifeld wird die Möglichkeit einer angemessenen Siedlungserweiterung vorbereitet. Da derzeit der Sportplatz nicht mehr als solcher genutzt und benötigt wird, dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Sicherung der zukünftigen Eigenentwicklung entsprechend der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Bedarfsentwicklung.

Die vorliegende Planung dient durch die Ausweisung neuer Baugrundstücke der städtebaulichen Nachverdichtung sowie der Wiedernutzbarmachung einer bisherigen städtebaulichen Brachfläche und entspricht daher einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 8

Auf Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die in Rede stehende Fläche gemäß Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Hierzu bedarf es einer Änderung der Grünfläche „Sportplatz“ zu Wohnbaufläche, um auf Bebauungsplanenebene ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen zu können. Generell kann im vorliegenden Planaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB ein Bebauungsplan abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) S. 2). Eine formale Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher nicht zwingend notwendig. Neben der Neudarstellung von Wohnbaufläche im genannten Bereich erfolgt im Rahmen der laufenden 29. Änderung des FNP Maifeld gleichzeitig eine Umwidmung (Rücknahme) von Wohnbaufläche im südöstlichen Bereich der Siedlungslage der Stadt Münstermaifeld zur Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben und wohnbaubezogenen Schwellenwertthematik (Thematik „Flächentausch“).

Um qualitative Aussagen über die Notwendigkeit des Planvorhabens treffen zu können, ist es von Bedeutung, die Bevölkerung von Münstermaifeld und deren Entwicklung genauer zu analysieren. Die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Stadt Münstermaifeld zeigt im Zeitraum der letzten 10 Jahre (zwischen 2008 und 2019) einen leicht positiven Bevölkerungszuwachs mit circa 1,0 %-Prozentpunkten auf (Quelle: Statistisches Landesamt RLP). Aktuell beträgt die Einwohnerzahl in Münstermaifeld 3.449 Einwohner (Stand 31. Dezember 2019). Stark auffällig ist im gleichen Zeitraum die Abnahme der jungen Bevölkerung <20 Jahren mit etwa 13,9 %-Prozentpunkten, obwohl diese Altersgruppe gerade mal 19,2 % Anteil an der Bevölkerung ausmacht. Gleichzeitig stieg über die Zeit der Anteil der Altersgruppen zwischen 20 – 65 Jahren leicht mit 0,8 %-Prozentpunkten an. Bemerkenswert ist die deutliche Zunahme der älteren Altersgruppen ab 65 Jahren und älter mit 20,0 %-Prozentpunkten sowie die Zunahme der über 80-Jährigen mit 26,3 %-Projektunkten. Wenn der Anteil der jüngeren Altersgruppen weiterhin über die Jahre abnimmt, drohen negative Folgen des demographischen Wandels.

Planungsziel ist deshalb insbesondere die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung. Auch dient sie dazu familiäre Bindungen und soziale Infrastrukturen des Ortes erhalten zu können, über die insbesondere die Versorgung der älteren Generation über Generationen-, Nachbarschafts- und Freundschaftshilfen sowie Vereine und weitere ehrenamtliche Strukturen sichergestellt werden kann. Es gilt zudem zu beachten, dass in der heutigen Zeit oftmals in den jüngeren Familien beide Elternteile arbeiten gehen (müssen) und sich eine familiäre und nachbarschaftliche Generationenhilfe in alle Generationsrichtungen erstreckt, sodass eine wohnräumliche Nähe bevorzugt wird.

Aus den genannten Fakten ist es für Münstermaifeld wichtig, besonders für die jüngeren Bevölkerungsgruppen Angebote für Wohnraum zu schaffen, um prioritär die Bindung an die Stadt zu stärken und zeitgleich eine Generationsmischung zu gewährleisten, um weiterhin die Versorgung älterer Generationen sicherzustellen.

Es ist weiterhin von Bedeutung die Stadt Münstermaifeld attraktiv zu halten, indem arbeitsnah Wohnräume bzw. weitere Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 9

Dafür muss jedoch der aktuelle Stand von freistehenden Baugrundstücken betrachtet werden, um über die Notwendigkeit einer wohnbaulichen Erweiterung der Stadt Münstermaifeld sprechen zu können. Die daraus resultierte Bevölkerungszunahme (insbesondere jüngerer erwerbstätiger Altersgruppen) würde zukünftig das Problem der Versorgung der älteren Bevölkerung eindämmen und den negativen Folgen des demographischen Wandels entgegenwirken. Seitens der Stadt Münstermaifeld können aktuell keine Wohnbaugrundstücke angeboten werden, um dem Nachfragebedarf der ortsansässigen Bevölkerung, deren Nachkommen und deren Familien Rechnung tragen zu können. Innerörtlich lassen sich nur 3 – 4 Leerstände vermerken, wobei die Eigentumsverhältnisse unklar sind bzw. es ist nicht sicher, ob die Flächen von den Besitzern zum Verkauf angeboten werden. Dabei ist zu beachten, dass hierdurch nicht einmal der aktuelle Bedarf abgedeckt wird, da aktuell circa 50 Anfragen nach Baugrundstücken vermerkt sind. Auch ist nicht auszuschließen, dass diese Baugrundstücke an Auswärtige verkauft werden, die beispielsweise in nahegelegenen Städten/Ortsgemeinden ihren Arbeitsplatz haben. Einige Grundstücke werden erfahrungsgemäß von den Privateigentümern für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten. Dies selbst, wenn kein konkreter Baubedarf besteht, sodass ebenfalls nicht pauschal unterstellt werden kann, dass diese der Deckung des Eigenbedarfs in der nahen bis mittelfristigen Zukunft zur Verfügung stehen.

Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Städte/Ortsgemeinden durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung des Eigenbedarfs über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann. Anstoß zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt also durch den aktuell hohen Baugrundstücksbedarf.

Hinsichtlich der Problematik über die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, müssen in Zukunft neue Bauplätze geschaffen und zeitgleich ein verstärktes Augenmerk auf die Innenentwicklung gesetzt werden. Zum einen müssen neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um hiermit die Nachfrage nach Bauland zu erfüllen. Zum anderen müssen Entwicklungen im innerörtlichen Siedlungskern vorgenommen werden, wie beispielsweise Ankauf und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abriss / Rückbau). Anders drohen wie bereits angesprochen negative Folgen des demographischen Wandels, zum Beispiel Abwanderungen der jüngeren Generation mit einhergehender Überalterung der Bevölkerung.

Um den bestehenden und künftigen Bedarf an Bauland zu decken, wird entsprechend das Ziel der Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes am westlichen Siedlungsrand verfolgt, um jungen Familien sowie Folgegenerationen ortsansässiger Bürger innerhalb des Siedlungsgebietes von Münstermaifeld Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Für eine bauliche Entwicklung wird der vorliegende Bebauungsplan „Am Sportplatz“ seitens der Stadt Münstermaifeld als erforderlich erachtet. Münstermaifeld liegt an einer guten infrastrukturellen Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Durch diese verkehrsgünstige und qualitätsvolle Wohnlage entstehen gute Möglichkeiten der Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohnort. ...

Im regionalen Raumordnungsplan werden die Aussagen zum System der zentralen Orte spezifiziert. Münstermaifeld erhält hier eine Zuordnung als Grundzentrum im Er-

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 10

gänzungsnetz. Somit hat Münstermaifeld die Ergänzungsfunktion der Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich wahrzunehmen sowie für die langfristige Sicherung der vorhandenen grundzentralen Einrichtungen in den benachbarten Grundzentren des Grundnetzes und der Mittelzentren zu sorgen. In nicht erwähnten Funktionen wird den Gemeinden der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen. In den ländlichen Räumen sollen zudem die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Der Gemeinde sind damit Entwicklungen zugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung Rechnung tragen. Der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ entspricht einer Entwicklung im Bereich „Wohnen“. Die vorliegende Planung soll letztendlich dem Baugrundstücksbedarf Rechnung tragen, indem neue Baugrundstücke für ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend zur Verfügung gestellt werden. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald unterliegen die Flächen des Plangebietes keiner Nutzungsstruktur und werden in der Farbe Weiß dargestellt (siehe hierzu die Lage (blaues Viereck) des Plangebietes in dem Ausschnitt nach RROP 2017). Somit bestehen keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes. Lediglich die bestehende angrenzende Siedlungsbebauung wird in Rot als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen werden. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Münstermaifeld und innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus“. Eine erholungsdienende Möglichkeit bietet das Erlebnisbad Maifeld in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Entfernung ca. 145 m). ... Touristische Attraktionen sind in direkter Nähe zum Plangebiet hingegen nicht vertreten. Beispielsweise lassen sich hierzu das Heimat- und Erlebnismuseum sowie das archäologische Museum im Zentrum der Stadt vorfinden, allerdings in einer Entfernung von knapp über 440 m. Konflikte zur genannten Freiraumstruktur werden somit insgesamt nicht erkannt. Außerdem lassen sich umliegend in direkter Nähe zum Plangebiet ein Tennisclub, eine Schule, eine Kindertagesstätte und etwas entfernter (ca. 120 m) ein Erlebnisbad vorfinden, wodurch die Schutzwürdigkeit der Erholung erst Recht nicht gewährleistet ist. Der Tourismus wird nach Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. In westlicher und östlicher Richtung zur Stadt lassen sich „Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund“ vorfinden, die die Stadt Münstermaifeld und somit die Plangebietsfläche jedoch nicht überdecken. ...

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 11

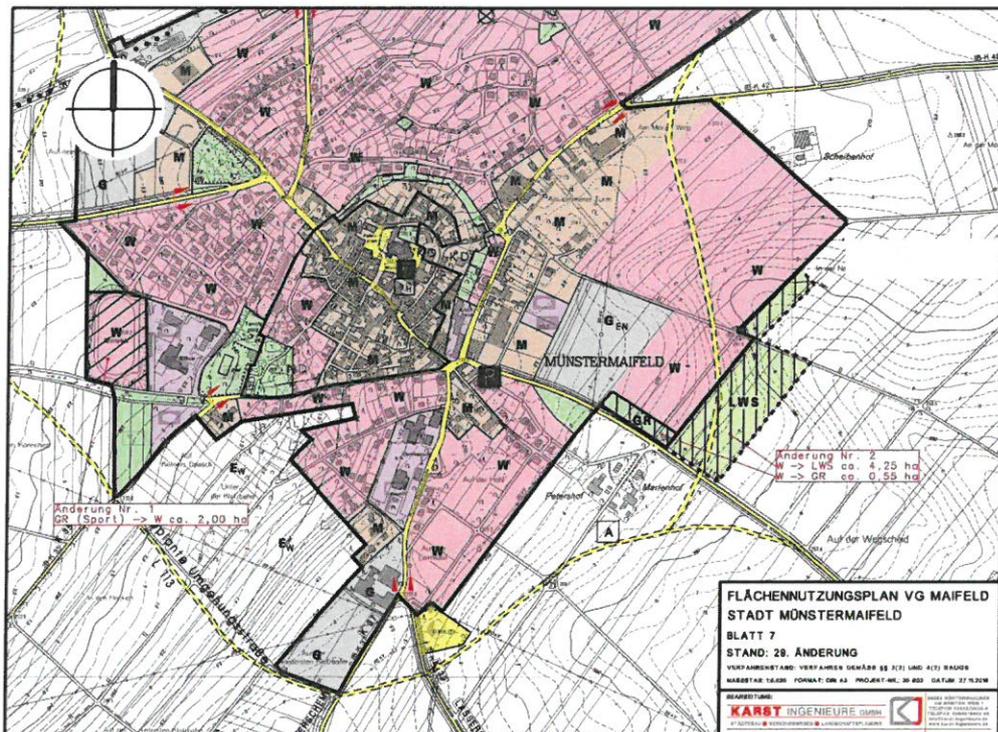


Abb. 7: 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Maifeld und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ eingeleitete wohnbauliche Entwicklung am südwestlichen Stadtrand soll mit der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden. Ebenso wie bei der 29. Änderung sollen auch im Rahmen der vorliegenden 37. Änderung keine zusätzlichen Wohnbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesen bzw. dargestellt werden, sondern im Norden der Stadt vorgesehene und im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen in mindestens gleicher Größe als „Tauschflächen“ an den südwestlichen Stadtrand verschoben werden.

Die neu dargestellten Wohnbauflächen am südwestlichen Stadtrand haben eine Größe von etwa 8,1 ha. Im Gegenzug werden am nördlichen Stadtrand etwa 8,4 ha bisheriger Wohnbauflächen aufgehoben und wieder als landwirtschaftliche Flächen bzw. Außenbereich dargestellt.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ ermittelte Bedarf von mindestens 50 Bauplätzen wird durch diesen Bebauungsplan nur etwa zur Hälfte abgedeckt. Es besteht somit weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, der die Verbandsgemeinde Maifeld mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes gerecht werden möchte. Es hat sich gezeigt, dass die am nördlichen Stadtrand dargestellten Wohnbauflächen insbesondere aus erschließungstechnischen Gründen nicht realisiert werden können und es ist daher geboten, an dem nunmehr vorgesehenen Standort am südwestlichen Stadtrand einen angemessenen und umsetzbaren Ersatz zu schaffen.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm

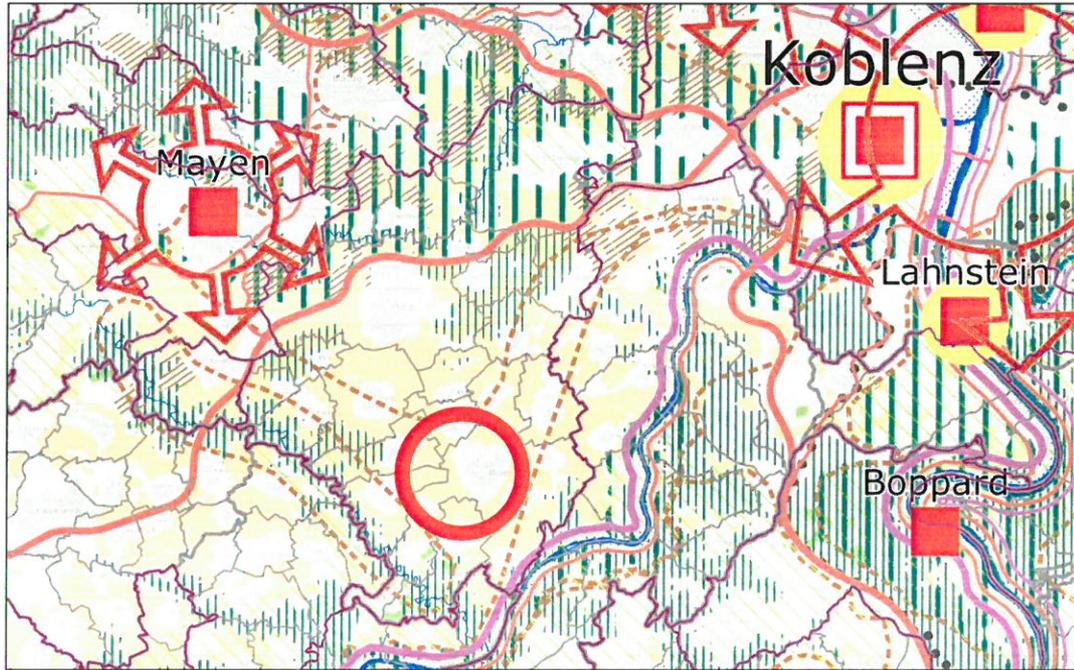


Abb. 8: Auszug aus der Gesamtkarte des LEP IV

In der Gesamtkarte sind dem Plangebiet westlich der Stadt Münstermaifeld keine besonderen Funktionen zugeordnet.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
 Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 13

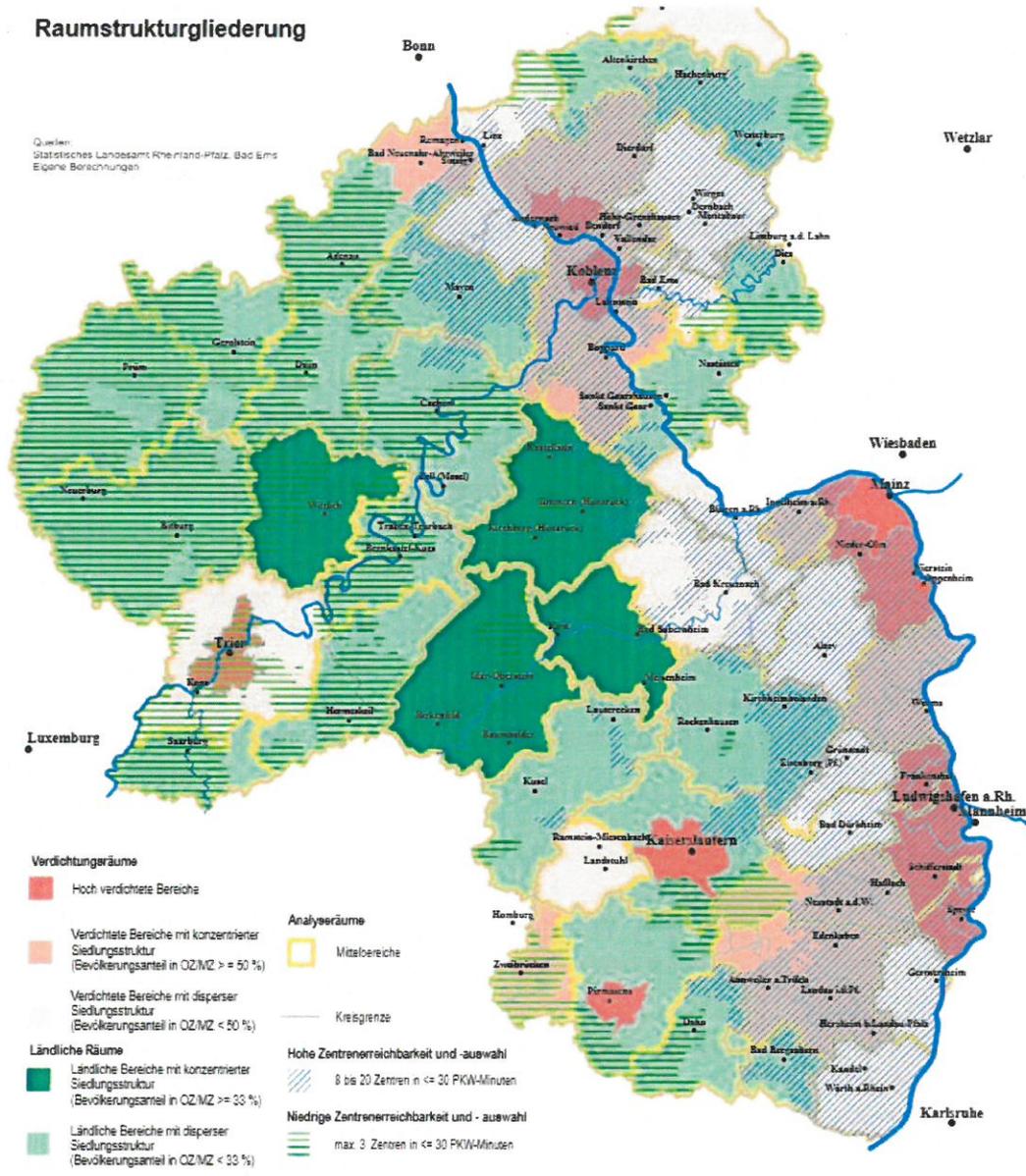


Abb. 9: Karte zur Raumstrukturgliederung des LEP IV

Die Verbandsgemeinde Maifeld ist als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 33 %) mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in bis zu 30 Pkw-Minuten) ausgewiesen. Der Landkreis Mayen-Koblenz ist als Raum mit geringerem demografischen Problemdruck eingestuft.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 14

Bezogen auf die wohnbauliche Entwicklung sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

Wohnen

Ziele und Grundsätze

G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

Begründung

Bei der Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz soll ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Elternhaushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden. Die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen sind im Rahmen der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Verkehrsentwicklungsplanungen, Dorf- und Stadterneuerungs- bzw. Entwicklungsplanungen sowie Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

G 51

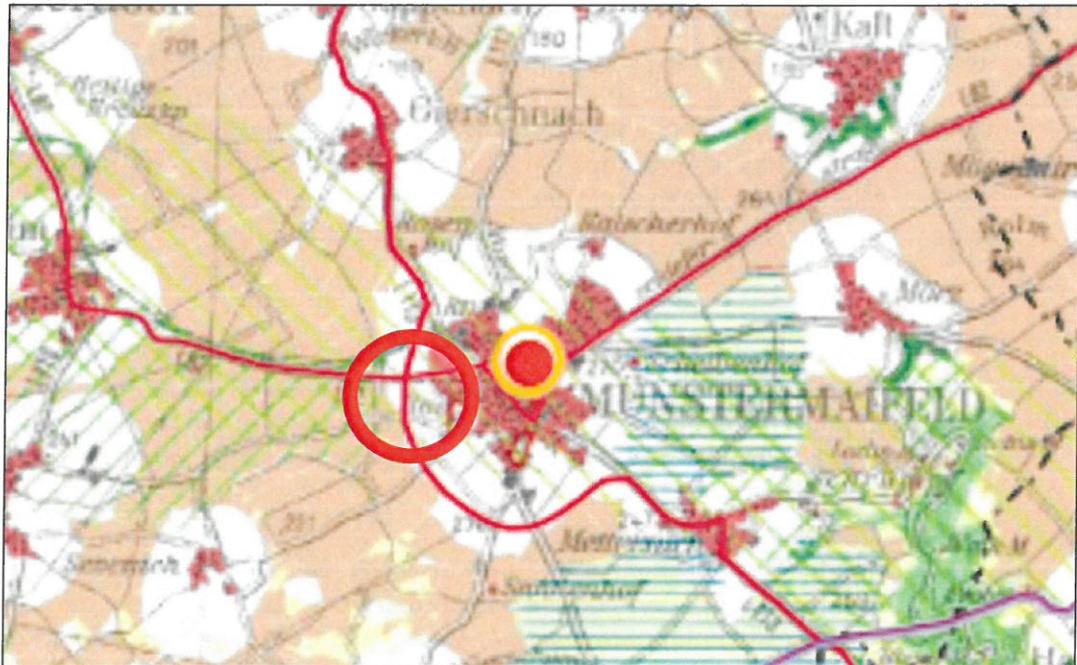
Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

Begründung

Die Barrierefreiheit ist gesetzlich geregelt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit von Standorten der Wohnungsversorgung und der Daseinsvorsorge sollte eine Einbindung in örtliche bzw. regionale Personennahverkehrsnetze erfolgen, deren maximale Entfernung zu Haltepunkten nicht mehr als 300 m betragen sollte. Der nachhaltigen und umfassenden barrierefreien Gestaltung der Lebensumwelt auf allen Planungsebenen ist entsprechendes Gewicht beizumessen. Dabei hat es sich als hilfreich erwiesen, insbesondere die Beiräte und die Beauftragten für die Belange behinderter Menschen beziehungsweise die Verbände von Menschen mit

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden sowohl die Verbandsgemeinde Maifeld als auch die Stadt Münstermaifeld ihrer Verantwortung für die Daseinsvorsorge gerecht.

b) Regionaler Raumordnungsplan



-  Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)
-  Vorranggebiet Landwirtschaft (Z)
-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
-  Überregionale Straßenverbindung (N)

Abb. 10: Auszug aus der Gesamtkarte

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist Münstermaifeld als Grundzentrum ausgewiesen, aber ohne die Funktion als Schwerpunktentwicklungsraum, der innerhalb der Verbandsgemeinde dem Bereich um Polch Richtung Mayen vorbehalten ist.

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für Erholung Tourismus (G) sowie ein kleiner Teilbereich an der westlichen und südlichen Planbereichsgrenze als Vorrangfläche für die Landwirtschaft (Z) dargestellt. Das westlich dargestellte Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G) ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Die dargestellte Umgehungsstraße ist nicht mehr relevant.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an dem vorgesehenen Standort steht den Belangen der Erholung und des Tourismus nicht entgegen, wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan „Am Sportplatz“ ausgeführt. Die betroffene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und hat keine eigenen Funktionen für Erholung und des Tourismus.

Bezüglich der Vorrangfläche für die Landwirtschaft bleibt festzuhalten, dass sich diese aus dem Maßstab des Raumordnungsplanes nicht sinnvoll und sachgerecht in örtli-

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 16

che und flurstückbezogene Planungen übertragen lassen. Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen hängt insbesondere vom Zuschnitt und der Größe von Nutzungseinheiten ab. Wenn randlich größerer Bewirtschaftungseinheiten dem Maßstab des RROP geschuldet Vorrangflächen tangiert werden, der überwiegende Teil der Bewirtschaftungseinheit jedoch nicht als Vorrangfläche ausgewiesen ist, gilt es auf Ebene der gemeindlichen Planungen die Angrenzungen sachgerecht anzuwenden und zu berücksichtigen. Ob dazu ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist, wird die Beurteilung im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG zeigen. Im RROP sind folgende Angaben zu Ziel Z 83 enthalten:

Z 83

Weinbauflächen, Sonderkulturflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sehr guter bis guter Eignung, die als Vorranggebiete ausgewiesen sind, dürfen nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden, die ihre landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer und nicht nur vorübergehend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Die Grundlage der Einstufung der Landwirtschaftsflächen bilden neben der Acker- und Grünlandzahl und dem Ertragspotenzial, auch die Funktionen der Landwirtschaftsfläche wie die Ernährungs- und Versorgungsfunktion, die Einkommensfunktion, die Wertschöpfungsfunktion, die Arbeitsplatzfunktion sowie die Erholungs- und Schutzfunktion. Die Gesamtbewertung der Landwirtschaftsfläche im Landwirtschaftlichen Fachplan Mittelrhein-Westerwald 2010 der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz gliedert die Landwirtschaftsfläche in folgende Stufen:

- Stufe 1: sehr hohe Bedeutung/Schutzbedürftigkeit (167.612 ha = 69%),*
- Stufe 2: hohe Bedeutung/Schutzbedürftigkeit (70.880 ha = 29%),*
- Stufe 3: mittlere Bedeutung/Schutzbedürftigkeit und Landwirtschaftsfläche ohne Bewertung (5.499 ha = 2 %).*

Die Landwirtschaftsflächen der Stufe 1 erfüllen Anforderungen der Grundsätze 119 und 120 des LEP IV; sie haben darüber hinaus sehr hohe landwirtschaftliche Bedeutung und werden deshalb durch die Festlegung als Vorranggebiete für die Landwirtschaft gesichert.

Bezogen auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur und von Wohnbauflächen trifft der RROP folgende Aussagen und Vorgaben:

G 13 Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.

Begründung/Erläuterung:

Die räumliche und soziale Überschaubarkeit der Städte und größeren Gemeinden ermöglicht eine spezifische Lebensraumqualität. Hohe Versorgungs- und kulturelle Qualität sowie eine relativ starke Arbeitsmarktbedeutung sind als regionale städtische Entwicklungsfaktoren zu sichern und zu fördern.

G 14 Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.

Begründung/Erläuterung:

Bei der Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen sollen die Instrumente zur Baulandmobilisierung, insbesondere der kommunale Bodenbevorratung eingesetzt werden. Eine abschnittsweise Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll dem Bedarf entsprechen.

G 15 Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.

Begründung/Erläuterung:

Eine rationelle Energieverwendung ist grundlegendes Element einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

G 16 Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.

Begründung/Erläuterung:

Durch die Orientierung der Siedlungstätigkeit an der ÖPNV-Bedienung sollen eine bessere Erreichbarkeit auch für die Bevölkerungsgruppen, denen ein Pkw nicht zur Verfügung steht, und eine bessere Auslastung der ÖPNV-Linien erreicht werden. In den ländlichen Räumen ist nach LEP IV, Z 33, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

G 18 Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgartenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden.

Begründung/Erläuterung:

Der Bevölkerungszuwachs der Städte und Gemeinden durch Wanderungsgewinne soll in der Nähe der bestehenden Infrastruktureinrichtungen angesiedelt werden. In diesen Bereichen sind auf Grund immer geringer werdender Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe und steigender Bodenpreise Siedlungsformen erforderlich, die einen geringeren Flächenversiegelungsgrad aufweisen, die Erschließungskosten sowie die Kosten der Unterhaltung vermindern und den Freiraum für die Naherholung bewahren. Ebenso wird hiermit ein größerer Teil der Bevölkerung näher an die Zentren und damit an die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen herangeführt.

G 19 In den ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur können in Teilbereichen mit ungünstiger Erreichbarkeit zentraler Orte Gemeinden bestimmt werden, die als Schwerpunktgemeinden für ihre nähere Umgebung überörtlich bedeutsame Aufgaben übernehmen sollen.

Begründung/Erläuterung:

In der Regel werden die zentralen Orte nicht in der Lage sein, allein den überörtlichen Bedarf an Bauflächen bereitzustellen und alle Versorgungsaufgaben im jeweili-

gen Nahbereich vollständig zu übernehmen. Dies ist im Sinne einer räumlich möglichst nahen Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Ausbilden, Erholen und Freizeit, Versorgen mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen u.U. auch gar nicht erwünscht. Es können weitere Gemeinden im jeweiligen Nahbereich ausgewiesen werden, die als Schwerpunktgemeinden überörtlich bedeutsame Funktionen und Aufgaben übernehmen sollen. Diese Gemeinden sollen nach Möglichkeit bereits über öffentliche und private Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen verfügen, die gesichert werden sollen, oder solche Einrichtungen aufgrund ihrer Entwicklungschancen erwarten lassen. Ihre Entwicklung darf aber die Funktionen und Aufgaben benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigen. Die Auswahl dieser Gemeinden hängt von den besonderen teilträumlichen siedlungsstrukturellen und funktionalen Bedingungen im jeweiligen Nahbereich ab. In ländlichen Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur und bei größeren Entfernungen zum nächsten zentralen Ort dient sie der möglichst wohnstandortnahen Mindestversorgung der Bevölkerung, der Vermeidung von Baugebietsausweisungen in den kleineren Gemeinden, der kommunalen Bodenbevorratung und insgesamt der Stabilisierung der Siedlungsstruktur. Die Ausweisung soll bevorzugt auf der Grundlage interkommunal abgestimmter Entwicklungskonzepte oder entsprechender vertraglicher Vereinbarungen vorgenommen und im Rahmen der Flächennutzungsplanung umgesetzt werden und erfolgt bei konkretem Anlass in Abstimmung mit der Regionalplanung.

Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung

G 29 Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

N In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 30 Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000 Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG

Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 19

Z 31 Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

Z 32 Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:

- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha
- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

Z 33 Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z 33:

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte. Auch insoweit wird für die zentralen Orte ein gestaffelter, höherer Bedarfsausgangswert festgelegt. In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden. Nachrichtlich ist aus dem LEP IV das dortige Ziel Z 32 wiedergegeben. Die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV ist am 22. August 2015 in Kraft getreten. Danach erhalten in Z 31 die Sätze 2 und 3 folgende Fassung: Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Bei der Siedlungsentwicklung sind die übrigen Ziele des LEP IV weiterhin zu beachten. Für die weitere Wohnbauflächenentwicklung erfolgt eine methodische Zielfestlegung als qualitative Ausprägung der Schwellenwerte für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans. Die Werte in der Anhangtabelle sind informativ zum Zeitpunkt der Aufstellung des regionalen Raumordnungsplans aufgenommen. Eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung der Schwellenwerte auf Ebene der Ortsgemeinde

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 20

kann im Rahmen der Zielvorgaben unter Einhaltung des Schwellenwertes für die Ebene der Verbandsgemeinde erfolgen. Bereits in der Vergangenheit haben die Träger der Bauleitplanung im Rahmen der Planung neuer Bauflächen eine Gesamtflächenbilanz erstellt. Auch zur weiteren Wohnbauflächenausweisung legen die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung eine erforderliche Flächenbilanz vor. Die Ausweisung weiterer Gemischter Bauflächen ist auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich. Ein Bedarf an weiteren Gemischten Bauflächen wäre nach den Vorgaben des Baugesetzbuches und LEP IV einschl. 2. Teilfortschreibung zu belegen.

Die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung können den erforderlichen Potenzial- bzw. weiteren Bedarfsnachweis auf Grundlage des landesweit einheitlichen Bauflächenmonitorings (Raum+Monitor, vgl. LEP IV Z 31) führen, soweit hierin die von ihnen im Rahmen des landesweiten Projekts "Raum+ Rheinland-Pfalz 2010"2 verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind. Die Ersterhebungsgespräche im Rahmen des Projekts Raum+ wurden in der Region Mittelrhein-Westerwald im Zeitraum Mai bis Oktober 2010 durchgeführt.

Die im Zuge des Projekts verwendeten Begriffe Außen- und Innenpotenzial entsprechen nicht den Innen- bzw. Außenbereichen des BauGB, sondern orientierten sich an der tatsächlich vorhandenen Siedlungsgrenze bzw. der „Außenbereich“ wurde durch eine kartografische Abgrenzung des Siedlungskörpers bestimmt. Das Außenpotenzial ergibt sich aus bereits durch die vorbereitende Bauleitplanung außerhalb des engeren Siedlungskörpers planungsrechtlich gesicherten, jedoch noch nicht bebauten Flächen. Grundsätzlich sollen die Träger der Bauleitplanung eine regelmäßige Fortschreibung der Potenzialflächen vornehmen bzw. unterstützen (Aktualisierung der Zu- bzw. Abnahme der Potenzialflächen). Zwischenzeitliche Änderungen der Flächennutzungspläne sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Potenzialwerte sind zum Stichtag 15.05.2011 informatorisch in den Anhang zum RROP-Entwurf 2011 aufgenommen worden; die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung wurden für diesen Stichtag um eine Überprüfung der Erhebungsergebnisse des Projekts Raum+ gebeten. Der aktuelle Stichtag ist aus dem Anhang ersichtlich. In den Potenzialangaben sind Flächenreserven in Wohnbauflächen zu 100% und in gemischten Bauflächen zu 50% berücksichtigt (im Projekt Raum+ enthalten die Gesamtreserven auch Flächenpotenziale z.B. in gewerblichen Bauflächen). Mit der Ausweisung neuer gemischter Bauflächen erhöht sich das mobilisierbare Potenzial, das auf den Schwellenwert anzurechnen ist. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggfs. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. In der Anhangtabelle sind die Potenzialwerte dargestellt, die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung als nicht blockiert gekennzeichnet wurden. Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen). Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum+Monitor orientieren. In dem Projekt Raum+ wurden lediglich Potenziale > 2000 qm erfasst. Baulücken

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 21

wurden den Verbandsgemeinden *informativ* zur Verfügung gestellt, nicht jedoch verifiziert. Die Baulücken sind insofern nicht im Potenzialwert im Anhang eingeflossen. Zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung sind vorhandene Baulücken (bzw. Innenpotenziale < 2.000 qm) in Abhängigkeit der von den Trägern der Bauleitplanung darzulegenden Verfügbarkeit (z.B. im Rahmen der Beantragung landesplanerischer Stellungnahmen) auf den Bedarf anzurechnen. Das Innenpotenzial > 2000 qm ist als Bruttobaufläche zu führen. Die bestimmten Schwellenwerte und die Mindestdichten beziehen sich auf die Bruttobaufläche. Die sich zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans bis zum Planungszeitraum bis 2030 ergebenden Bedarfswerte sind im Anhang ebenfalls der Tabelle zu entnehmen. Die Schwellenwerte, Bedarfswerte und Potenzialwerte sind jeweils in Hektar auf eine Nachkommastelle mathematisch gerundet zu bestimmen bzw. darzulegen. Die Bedarfsausgangswerte sind aus dem zu Grunde zu legenden Gutachten des Statistischen Landesamtes abgeleitet (Unveröffentlichtes Gutachten des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zur Auswertung der Baufertigstellungen in den Jahren 2000 - 2008, Bad Ems Juli 2009) und berücksichtigen in ihrer Ausgestaltung die zentralörtlichen Gemeindefunktionen. Die Bedarfsausgangswerte für grundzentrale Orte entsprechen dem zu Grunde zu legenden, vom Statistischen Landesamt ermittelten Trendwert einer Baufertigstellungsrate (2008) von 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohnern und Jahr für die Gesamtregion. Gemeinden, denen lediglich eine Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs zusteht, wird ein Bedarfsausgangswert zugrunde gelegt, der den Bedarfsausgangswert von zentralen Orten deutlich unterschreitet. ...

Wie bereits erläutert, wird bei der vorliegenden 37. Änderung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen an einen anderen Standort zu verlagern und die Größe der für die Stadt Münstermaifeld ausgewiesenen Wohnbauflächen somit in ihrem Ausmaß nicht zu verändern. Damit ergeben sich auch keine Auswirkungen auf die zu beachtenden Schwellenwerte.

C. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

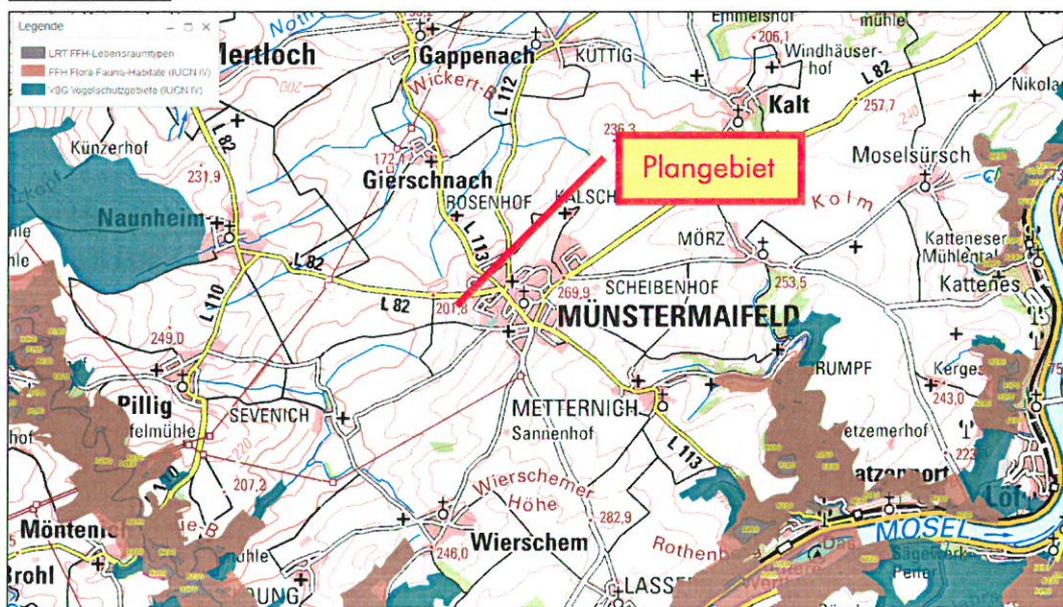


Abb. 11: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Darstellung neuer Wohnbauflächen sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich westlich von Naunheim (VSG-5709-401 Maifeld Einig-Naunheim) sowie südlich von Wierschem und östlich der Stadt Münstermaifeld (FFH-5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel) in Entfernungen von etwa 3 km. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten. Von der vorgesehenen Rücknahme von Wohnbauflächen am nördlichen Stadtrand sind ebenfalls keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

Naturschutz-Gebiete

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind von der Darstellung neuer Wohnbauflächen ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Im Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-2 Moselgebiet von Schweich bis Koblenz ist das Plangebiet westlich der Stadt Münstermaifeld nicht enthalten. Das gilt wiederum auch für die vorgesehene Rücknahme von Wohnbauflächen am nördlichen Stadtrand.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG
 Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 23

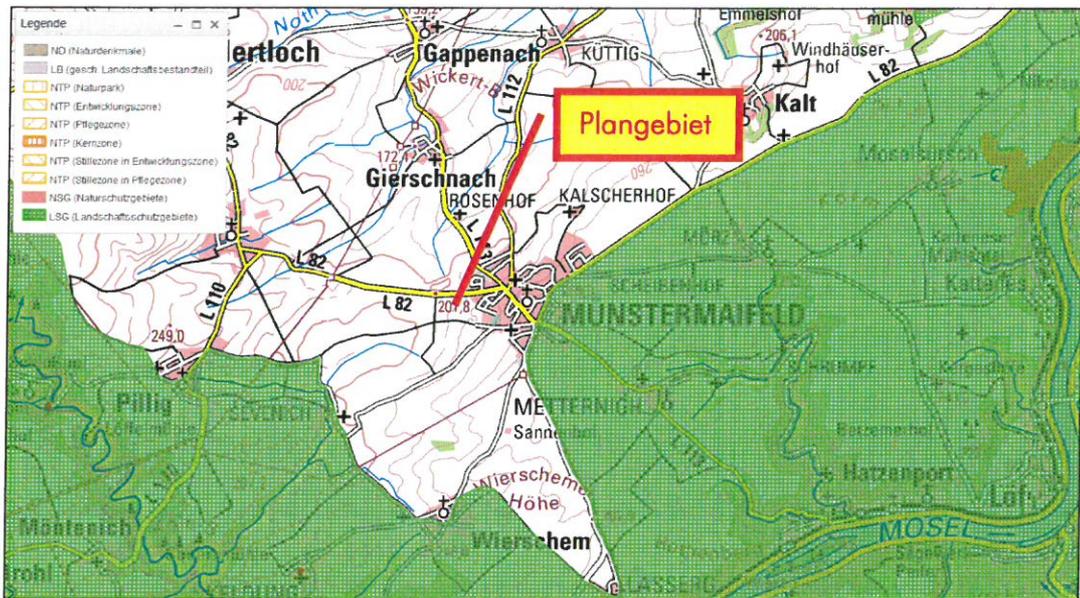


Abb. 12: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Geschützte oder kartierte Biotope

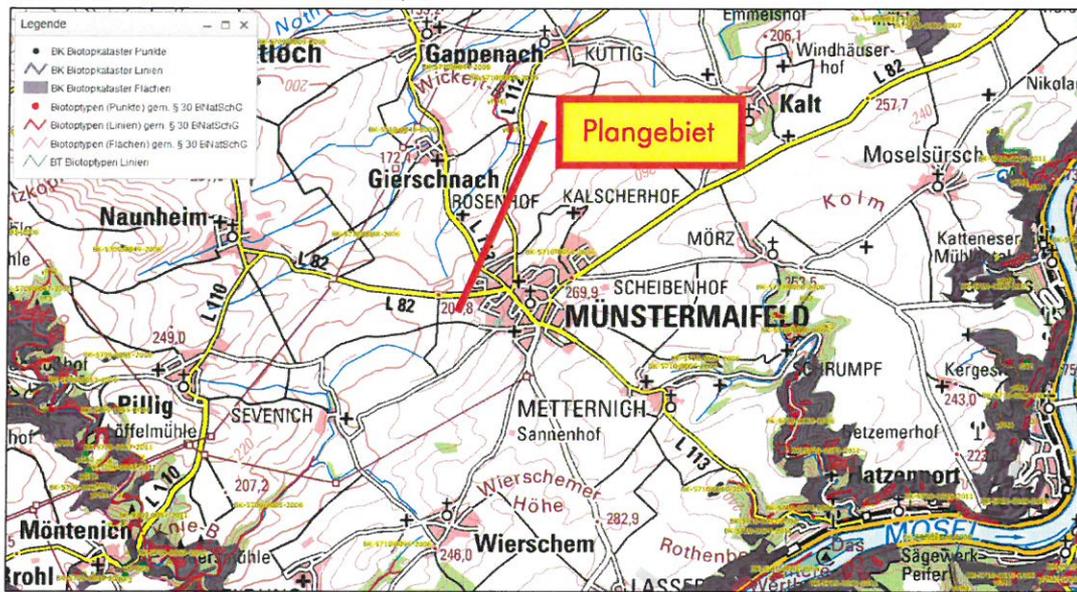


Abb. 13: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

D. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Der von der Darstellung neuer Wohnbauflächen betroffene Bereich wird ackerbau-lich genutzt und dient der Erzeugung von Nahrungs- oder Futtermitteln. Die derzeitige Nutzung kann als weitgehend verträglich mit der östlich gelegenen Wohnbebauung eingestuft werden, auch wenn diese gelegentlich bei Düngung oder Bearbeitung der zu temporären Geruchs-, Staub- oder Lärmbelastigungen führen kann. Eine besondere Bedeutung für Freizeit und Naherholung besteht nicht. Die neuen Wohnbauflächen sind als freie Landschaft Bestandteil des Erholungsraumes westlich von Münstermaifeld. Im Umfeld sind befestigte Wirtschaftswege vorhanden, die sich zum Spazieren und zur Naherholung eignen. Die neue Baufläche ist durch die Ackernutzung nicht begehbar und daher lediglich als Kulisse für die Naherholung anzusehen. Die von der Rücknahme von Wohnbauflächen betroffenen Flächen am nördlichen Stadtrand werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, teils als Acker und teils als Grünland. Diese Nutzungen sollen nach den geänderten Darstellungen aus Außenbereich dauerhaft für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Schutzgut Flora und Fauna

Die neuen Wohnbauflächen werden intensiv als Acker genutzt. Entsprechend artenarm ist sowohl die Vegetation als auch die potenziell darauf vorkommende Tierwelt. Bei der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt, die dem Areal rund um die neuen Wohnbauflächen Potenziale für das Vorkommen streng geschützter und gefährdeter Arten zuordnet. Eine speziell auf die neuen Wohnbauflächen ausgerichtete artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren. Auf Grund der bisherigen Ackernutzung sind nur Tierarten zu erwarten, die an die jeweils angebauten Kulturpflanzen, wenige Begleitpflanzenarten sowie an regelmäßige Bodenbearbeitung und Düngung angepasst sind.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG
 Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 25

	Ergebnisse	Voraussichtliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> - 52 Vogelarten, davon 32 Brutvögel - 5 streng geschützte Arten (Grünspecht, Mäusebusard, Turmfalke, Rotmilan, Schwarzmilan) - 6 in RLP gefährdete Arten (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Haussperling, Feldlerche, Bluthänfling, Star) - Rebhuhn in RLP stark gefährdet 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bäumen als potentielle Vogelniststätten - Verlust von Grünflächen für die Nahrungssuche - Möglicher Verlust potentieller Brutstätten von Gebäudebrütern 	<ul style="list-style-type: none"> - Baufeldfreimachung und Abriss von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit - Erhalt des Gehölzgürtels im Süden und Westen <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung neuer Grünlandflächen und -säume - Aufhängen von 4 Halbhöhlensteinen oder Höhlensteinen für Haussperling und andere Gebäudebrüter - Anbringen von 2 künstlichen Nisthilfen Turmfalken an geeigneten Gebäuden im Stadtgebiet
Zauneichse	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Habitatstrukturen, aber <u>keine Nachweise</u> 	<ul style="list-style-type: none"> - keine 	<ul style="list-style-type: none"> - keine
Schmetterlinge	<ul style="list-style-type: none"> - 23 Arten im Plangebiet - Keine gefährdeten oder seltenen Arten - 5 Arten besonders geschützt (Schwalbenschwanz, Goldene Acht, Kleiner Perlmutterfalter, Kleines Wiesenvögelchen, Gemeiner Bläuling) - Keine streng geschützten Arten 	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Verletzung/Tötung von Tieren bei Baufeldfreimachung - Verlust von Grünflächen als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Grünlandflächen - Entwicklung neuer Grünlandflächen und -säume
Heuschrecken	<ul style="list-style-type: none"> - 8 Arten im Plangebiet - Blauflügelige Ödlandschrecke ist streng geschützt 	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Verletzung/Tötung von Tieren bei Baufeldfreimachung - Verlust von Grünflächen als Lebensraum 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung von Grünlandflächen - Umsiedlung - Entwicklung neuer Grünlandflächen und -säume

Abb. 14: Artenliste aus dem Bbauungsplan „Am Sportplatz“

Schutzgut Boden

Der Boden der neuen Wohnbauflächen wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist den daraus folgenden anthropogenen Einflüssen und Beeinträchtigungen ausgesetzt. Durch die Ackernutzung ist der Boden mäßig beeinträchtigt. Er wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und im Rahmen regelmäßiger Düngung mit Nährstoffen angereichert. In den vegetationslosen Phasen ist der Boden in besonderer Weise den Witterungseinflüssen und der Erosion ausgesetzt. Der Boden ist besonders fruchtbar und vorrangig für eine ackerbauliche Nutzung geeignet. Dem trägt der Regionale Raumordnungsplan durch die randliche Ausweisung eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft Rechnung. Die neuen Bauflächen greifen am südwestlichen Rand in die Vorrangflächen für die Landwirtschaft ein. Wie dies fachlich zu bewerten und entsprechend in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist, soll sich im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zeigen. Grundsätzlich ist der Regionale Raumordnungsplan in einem Planungsmaßstab erstellt, der sich nicht parzellenscharf auf konkretere Planungsebenen übertragen lässt. Das gilt es zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser

Auf Grund der bisherigen Ackernutzung ist der Wasserhaushalt der neuen Wohnbauflächen zumindest mäßig beeinträchtigt. Der Boden wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und schränkt so das Einsickern von Regenwasser ein. Zudem können bei der Düngung eingebrachte Nährstoffe ins Grundwasser gelangen.

Schutzgut Klima/Luft

Von der Ackernutzung auf den neuen Wohnbauflächen gehen keine relevanten Beeinträchtigungen für Klima und Luft aus. Es kann allenfalls im Rahmen der Bearbeitung bei sehr trockener Witterung zur Staubbildung oder bei einer organischen Düngung mit Gülle zu temporären Geruchsbelastungen kommen. Solche Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich stark begrenzt. Aufgrund der Ausprägung und Größe besitzt das Plangebiet keine speziellen lokalklimatischen Funktionen. Auf den offenen Flächen entsteht bei nächtlicher Abkühlung zwar Kaltluft, eine bedeutende klimatische Ausgleichswirkung für die bebaute Ortslage ist auf Grund der Geländeneigung jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch umliegende Gehölzstrukturen und die östlich angrenzende Bebauung ergibt sich keine relevante Fernwirkung und Wirksamkeit für das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend anthropogen veränderten Bereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung nicht zu erwarten. Die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung dominiert die anderen Schutzgüter.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Ohne die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Maifeld und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Münstermaifeld sind keine relevanten Veränderungen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten. Die von der Neuweisung von Wohnbauflächen betroffenen Flächen eignen sich gut für eine landwirtschaftliche Nutzung, die auch mittel- bis langfristig an diesem Standort ohne Bauleitplanung nicht in Frage gestellt sein dürfte.

Planungsalternativen

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am nördlichen Stadtrand haben sich insbesondere aus topografischen und erschließungstechnischen Gründen als nicht zweckmäßig umsetzbar erwiesen. Dennoch besteht in der Stadt Münstermaifeld eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, sowohl seitens der bereits in der Stadt ansässigen Bevölkerung als auch von potenziellen neuen Bewohnern, die in Münstermaifeld ihren neuen Wohnort und Lebensmittelpunkt finden möchten. Die verfügbaren Innenpotenziale reichen für diese Nachfrage nicht aus. Da mit der Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes bereits ein erster Schritt für die Verlagerung der weiteren wohnbaulichen Entwicklung weg vom nördlichen und hin zum südwestlichen Stadtrand vollzogen wurde, soll dieser Entwicklung weiterhin konsequent gefolgt werden und die neue wohnbauliche Entwicklung auf angrenzende Flächen ausgeweitet werden, die sich sowohl topografisch als auch erschließungstechnisch gut für eine solche bauliche Nutzung eignen. Dabei gilt es selbstverständlich, im Rahmen des weiteren Planverfahrens alle relevanten Planungsbelange zu ermitteln und angemessen zu berücksichtigen.

potenzielle Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen beginnen mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und setzen sich bei der Bebauung der neuen Wohnbauflächen fort. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Auf Grund des Abstandes werden solche Auswirkungen jedoch eher gering und nicht er-

heblich sein. Durch eine Erschließung abseits der vorhandenen Wohnbebauung lassen sich die Auswirkungen minimieren. Letztlich bleiben solche Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher ggf. hingenommen werden.

Zu anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen als prägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu gehören insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen und verbindliche Bepflanzungsvorgaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan.

Bei betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Verkehr zu erwarten. Solche Auswirkungen können durch eine entsprechende Verkehrsführung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung minimiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grund der bisherigen Ackernutzung sind nur Tierarten zu erwarten, die an die jeweils angebauten Kulturpflanzen, wenige Begleitpflanzenarten sowie an regelmäßige Bodenbearbeitung und Düngung angepasst sind. Die Auswirkungen der künftigen Nutzung als Gewerbegebiet auf Tiere und deren Lebensräume sind daher als vergleichsweise gering zu bewerten. Dennoch werden baulich genutzte Flächen dauerhaft als (Teil-)Lebensräume für Tiere bis auf wenige daran angepasste Arten eingeschränkt. Auch ein großer Teil der nicht baulich genutzten Freiflächen steht durch eine gärtnerische Gestaltung mit oft nicht heimischen Pflanzenarten noch nach eingeschränkt als geeigneter Lebensraum für heimische Tierarten zur Verfügung.

Als Eingriff wird im Rahmen der Bebauung die vorhandene Vegetation zerstört, wobei es sich dabei jedoch wegen der Ackernutzung nicht um dauerhafte Vegetationsstrukturen handelt. Die Standort- und Lebensraumbedingungen werden erheblich und nachhaltig verändert. Solche Auswirkungen lassen sich auf den Erschließungs- und Bauflächen nicht vermeiden, können jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu Bepflanzungen minimiert sowie durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden

Schutzgüter Boden, Wasser

Auf Grund der bisherigen Ackernutzung ist der Wasserhaushalt zumindest mäßig beeinträchtigt. Der Boden wird bei der Bearbeitung und durch Witterungseinflüsse verdichtet und schränkt so das Einsickern von Regenwasser ein. Zudem können bei der Düngung eingebrachte Nährstoffe ins Grundwasser gelangen. Der Wasserhaushalt ist so zwar vorbelastet, durch die Bebauung und Flächenversiegelung gehen aber dennoch umfangreiche Flächen verloren, auf denen bislang Niederschlagswasser versickern kann. Zudem wird insbesondere auf stark befahrenen Verkehrsflächen Niederschlagswasser verunreinigt.

Schutzgüter Klima/Luft

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch eine wohnbauliche Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

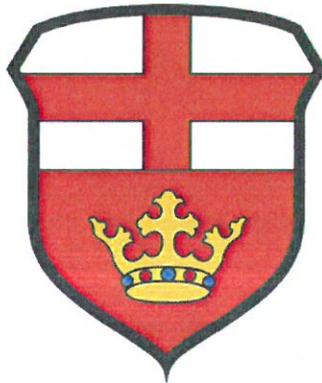
Zu den Auswirkungen der Planung gehört, dass die bisher strukturprägenden landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine höhenbegrenzte Bebauung sowie randliche Bepflanzungen lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan minimieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festzulegen, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbehalten. Ungeachtet dessen sind jedoch bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes randliche Grünflächen dargestellt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden können/sollen.



Verbandsgemeinde Maifeld

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung von Sonderbauflächen in der Ortsgemeinde Pillig

Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 31



Abb. 15: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 32

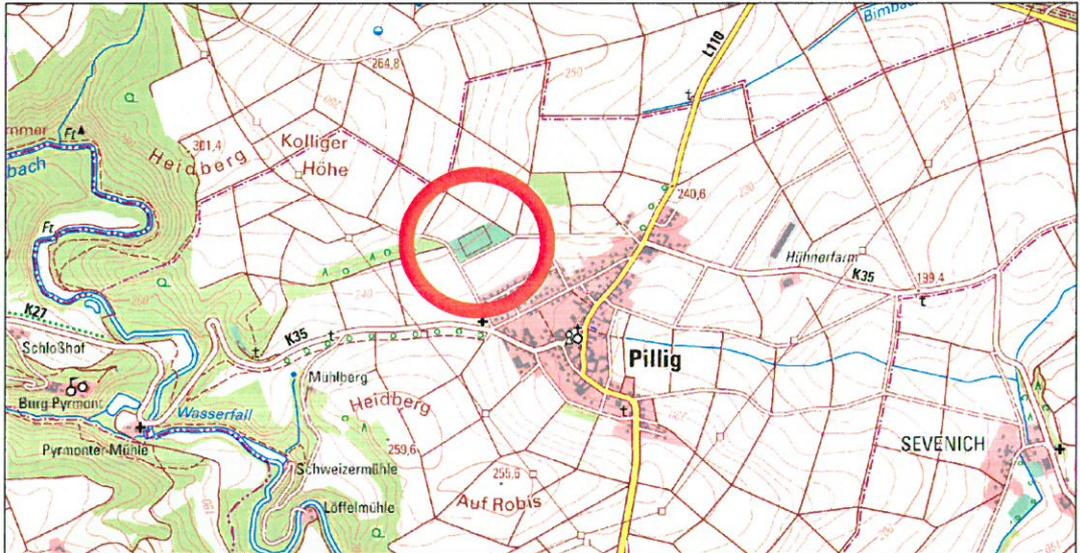


Abb. 16: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 17: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

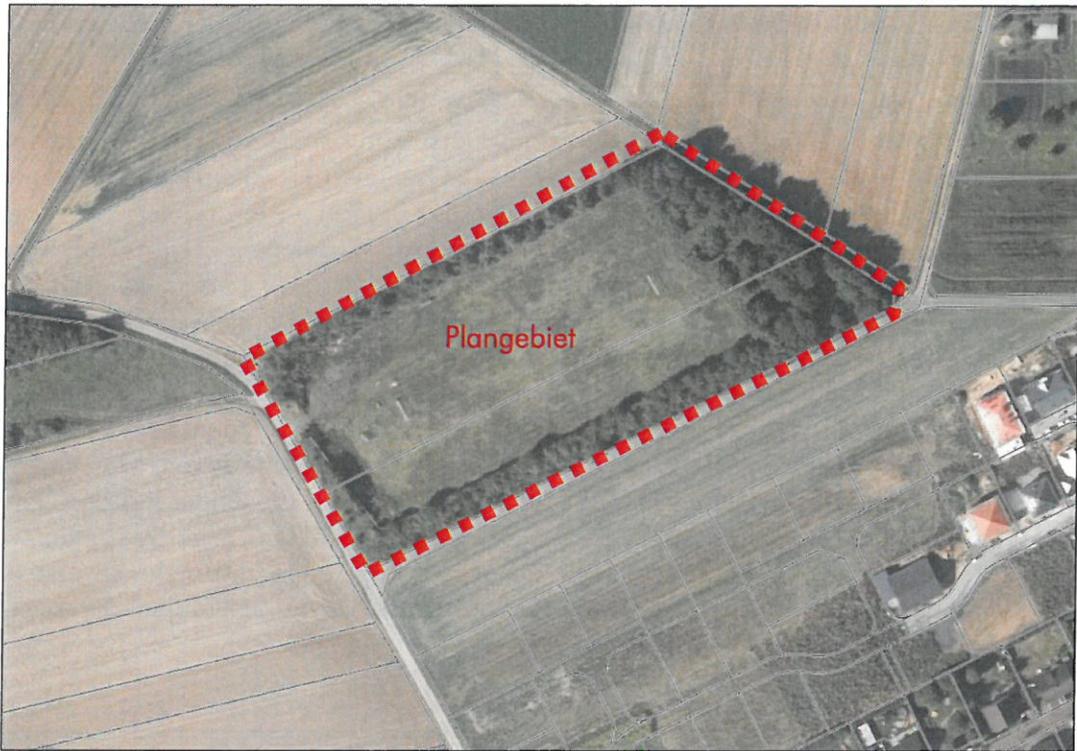


Abb. 18: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

A. Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Pillig plant die Umwandlung des alten Sportplatzes in einen Wohnmobilstellplatz/ Wanderparkplatz. Dazu läuft bereits das Bebauungsplanverfahren. Im ersten Beteiligungsverfahren wurde seitens der unteren Landesplanungsbehörde gefordert, eine landesplanerische Stellungnahme einzuholen und das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Eine entsprechende Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Pillig liegt dazu bereits vor. Mit Beschluss vom 23.09.2021 hat der Verbandsgemeinderat Maifeld das Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans zunächst nur für die Darstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Münstermaifeld eingeleitet. Aus verfahrensökonomischen Gründen wurde verwaltungsseitig vorgeschlagen, die Änderung für den Bereich der Ortsgemeinde Pillig in das Verfahren der 37. Änderung einzubeziehen. Der Verbandsgemeinderat hat daraufhin am 09.1.2021 beschlossen, die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan in der Ortsgemeinde Pillig – Alter Sportplatz – in das Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen und die Verwaltung beauftragt, die notwendige landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) zu beantragen.

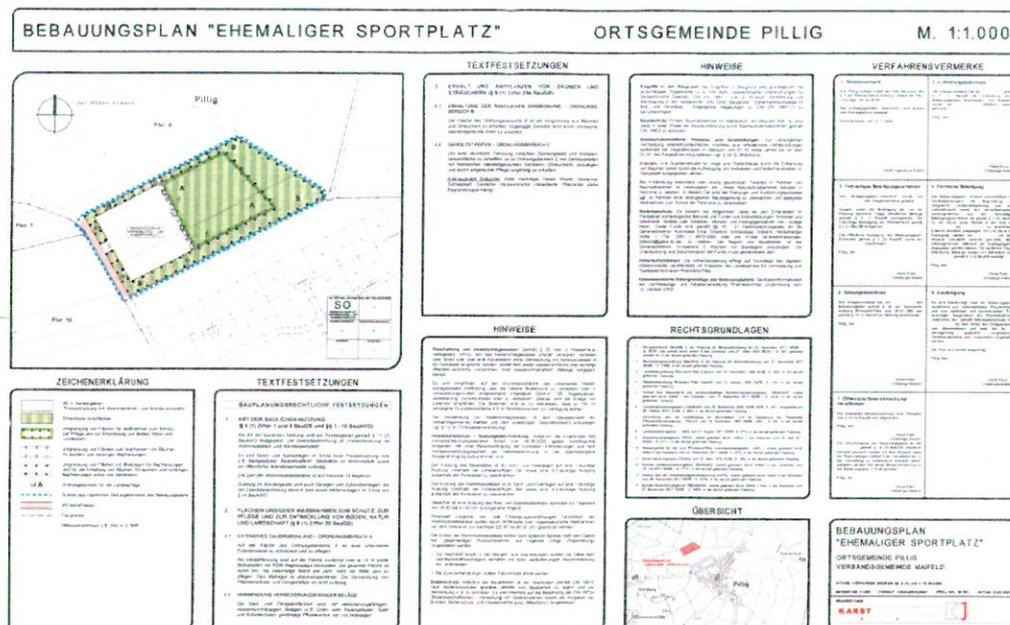


Abb. 19: Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz“ der Ortsgemeinde Pillig

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 35

Im Bebauungsplan sind folgende Angaben enthalten:

Die Ortsgemeinde Pillig hat am 02.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz“ gefasst. Die Plangeberin beabsichtigt auf der nordwestlich der Siedlungsbebauung von Pillig gelegenen Fläche - dem ehemaligen Sportplatz, der in seinem derzeitigen Bestand nicht weiter als solcher genutzt werden kann - eine multifunktional genutzte Fläche zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Flurstücknummern 18/1 und 18/2, Flur 6 in der Gemarkung Pillig. Es sollen zwei Anlagen für sportliche Nutzungen entstehen - ein Bolzplatz und ein Basketballfeld. Ferner sollen auf dieser Fläche Stellplätze für Wohnmobile sowie ein Wanderparkplatz ermöglicht werden. Zudem wird eine interne Kompensation angestrebt.

Ziel der in Rede stehenden Planung ist somit die Baurechtschaffung für die zuvor genannten Freizeitnutzungen sowie Stellplatz- und Parkplatzvarianten. Dabei wird eine möglichst konfliktfreie Unterbringung der verschiedenen Nutzungsformen innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt. Auch soll sich das Vorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie Nutzungskonflikte mit dem Siedlungsrand von Pillig verhindert werden.

Durch die in Rede stehende Planung wird die Ortsgemeinde dem Grundsatz der Verantwortlichkeit für die Eigenentwicklung gerecht. Die vorliegende Planung soll dem Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus Rechnung tragen, indem Flächen für einen Wohnmobilstellplatz, Wanderparkplatz sowie für spielorientierte Freizeitanlagen ausgewiesen werden. Dies ist für die Ortsgemeinde Pillig von wirtschaftlicher Bedeutung und steigert zugleich die Attraktivität für Freizeit und Erholung.

Im Rahmen einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie wurden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb sowie über die Plangebietsgrenze hinaus näher beleuchtet. Diese Inhalte und Ergebnisse werden in der vorliegenden Begründung erneut abgebildet. Des Weiteren wird das vorliegende Schallgutachten „Schalltechnisches Gutachten zur Nachfolgenutzung des ehemaligen Sportplatzes der Ortsgemeinde Pillig“ aus besagter Machbarkeitsstudie mit seinen Ergebnissen in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Ferner ist für die in Rede stehende Planung das zweistufige Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuch durchzuführen, da sich der Geltungsbereich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Somit wird auch die Erarbeitung eines Umweltberichts erforderlich. Parallel dazu ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die zulässigen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen werden in der vorliegenden Plankonzeption über die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitnutzung mit Wohnmobilstell- und Wanderparkplatz“ getroffen. Über die Textfestsetzungen werden die Zulässigkeiten weiter konkretisiert.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Landesentwicklungsprogramm

Die Belange der Landesplanung bleiben von der Umnutzung des Sportplatzes zu einem Wohnmobilstell- und Wanderparkplatz und der Darstellung als Sonderbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes unberührt. Es findet keine erstmalige bauliche Nutzung an diesem Standort statt. Zudem ist auch nicht zu erwarten, dass die Nutzungsänderung zu erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen führen wird.

b) Regionaler Raumordnungsplan

Die Aussagen zur Landesplanung gelten auch für die Ebene des Raumordnungsplanes.

Im Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz“ der Ortsgemeinde Pillig sind dazu folgende Angaben enthalten:

Die Ortsgemeinde Pillig ist Teil der Verbandsgemeinde Maifeld und gehört zum Landkreis Mayen-Koblenz. Somit zählt Pillig zur Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. ... Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen RROP 2017 Mittelrhein-Westerwald liegt Pillig im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Ortsgemeinde wird keinem zentralen Ort zugeordnet; das nächsterreichbare Grundzentrum ist die Stadt Münstermaifeld. Laut Karte 04 „Klimaschutz, Regionaler Grünzug und Regionalparkprojekte“ des RROP liegt das Plangebiet weder innerhalb eines Regionalen Grünzuges, noch in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion oder einer Fläche für Regionalparkprojekte.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die vorliegende Planung soll dem Bereich Freizeit, Erholung und Tourismus Rechnung tragen, indem Flächen für einen Wohnmobilstellplatz, Wanderparkplatz sowie für spielorientierte Freizeitanlagen ausgewiesen werden. Dies ist für die Ortsgemeinde Pillig sowohl von wirtschaftlicher Bedeutung und steigert zugleich die Attraktivität für Freizeit und Erholung. So sind die nachfolgend aufgeführten Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans hinsichtlich Freizeit, Erholung und Tourismus für die in Rede stehende Planung relevant:

G 95: Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

G 96: Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 37

Die vorliegende Planung widerspricht den zuvor genannten Grundsätzen nicht. So wird eine geeignete Kombination unterschiedlicher Erholungsnutzungen bzw. Freizeitaktivitäten in der Planung berücksichtigt. Beispielsweise wird der Stellplatz für Wohnmobile durch angrenzende spielorientierte Freizeitanlagen gerade für Familien mit Kindern attraktiver gestaltet. Für Gäste bzw. Nutzer des Wohnmobilstellplatzes ist eine erhöhte Schallbelastung (ausgehend von den spielorientierten Freizeitanlagen) lediglich tagsüber zu erwarten. Zu dieser Zeit ist aufgrund von an- und abreisenden Wohnmobilen ohnehin mit einem leicht erhöhten Schallaufkommen zu rechnen, weshalb keine Nutzungskonflikte innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Auch ist zu beachten, dass ein Wohnmobilstellplatz lediglich für eine verkürzte Aufenthaltsdauer angefahren wird. Ferner wird der Grundsatz 96 auch durch die Ausweisung eines Wanderparkplatzes berücksichtigt.

Alle weiteren Grundsätze bezüglich Freizeit, Erholung und Tourismus betreffen Gemeinden mit Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus, wozu Pillig jedoch nicht zählt. Aus der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist ersichtlich, dass die Plangebietsfläche keiner Nutzungsstruktur unterliegt ... Die bereits bestehende Siedlungsstruktur von Pillig wird hingegen in Rot dargestellt. Der gesamte nördliche Teil der Ortsgemeinde und damit auch der Geltungsbereich des in Rede stehenden Plangebietes, wird als „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ dargestellt. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere den Auswirkungen auf Flora und Fauna (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da die Förderung von Freizeit, Erholung und Tourismus die Gemeindeentwicklung positiv beeinflusst, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt. Nicht zuletzt, da es sich bei dem Plangebiet um eine artenarme Fläche handelt - die zuvor als Sportplatz genutzt wurde - ist diese Abwägung zu befürworten. Es handelt sich schließlich um eine vorbelastete Fläche, weshalb zu schlussfolgern ist, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Auch sieht die Plankonzeption den östlichen Teil als Kompensationsfläche vor, womit die Belange des Umweltschutzes verstärkt berücksichtigt werden.

C. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

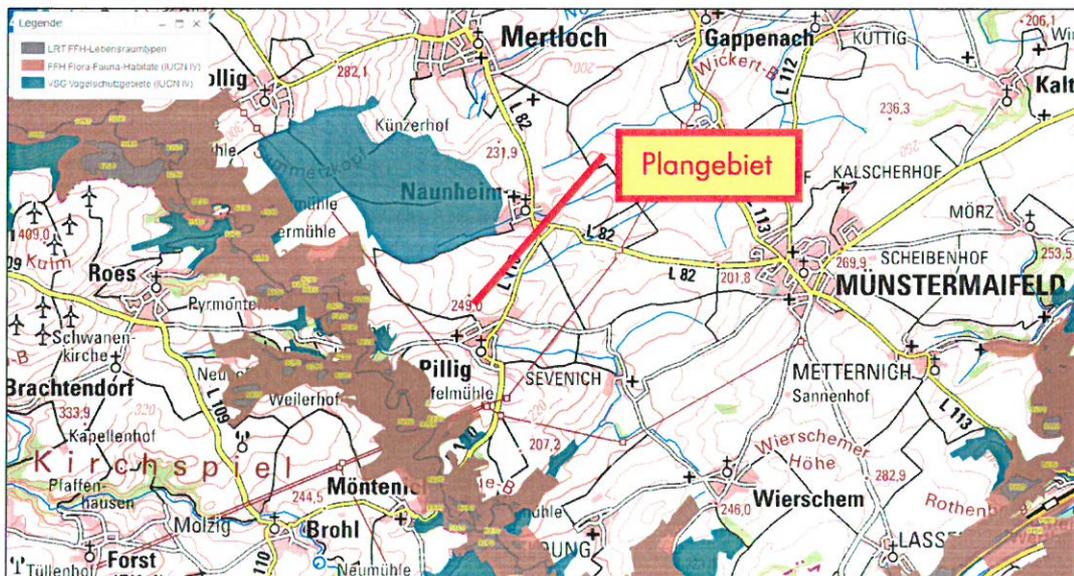


Abb. 20: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich westlich von Naunheim (VSG-5709-401 Maifeld Einig-Naunheim) sowie südlich von Pillig (FFH-5809-301 Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel) in Entfernungen von etwa 700 m. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten.

Naturschutz-Gebiete

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Im Landschaftsschutzgebiet 07-LSG-71-2 Moselgebiet von Schweich bis Koblenz ist das Plangebiet nordwestlich von Pillig nicht enthalten.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
 Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG
 Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 39

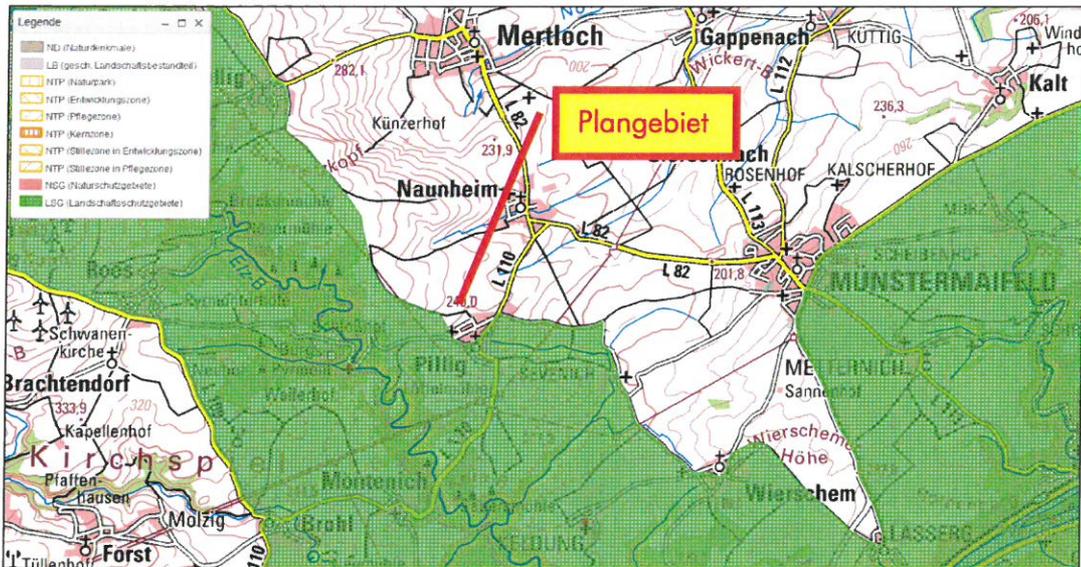


Abb. 21: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Geschützte oder kartierte Biotope

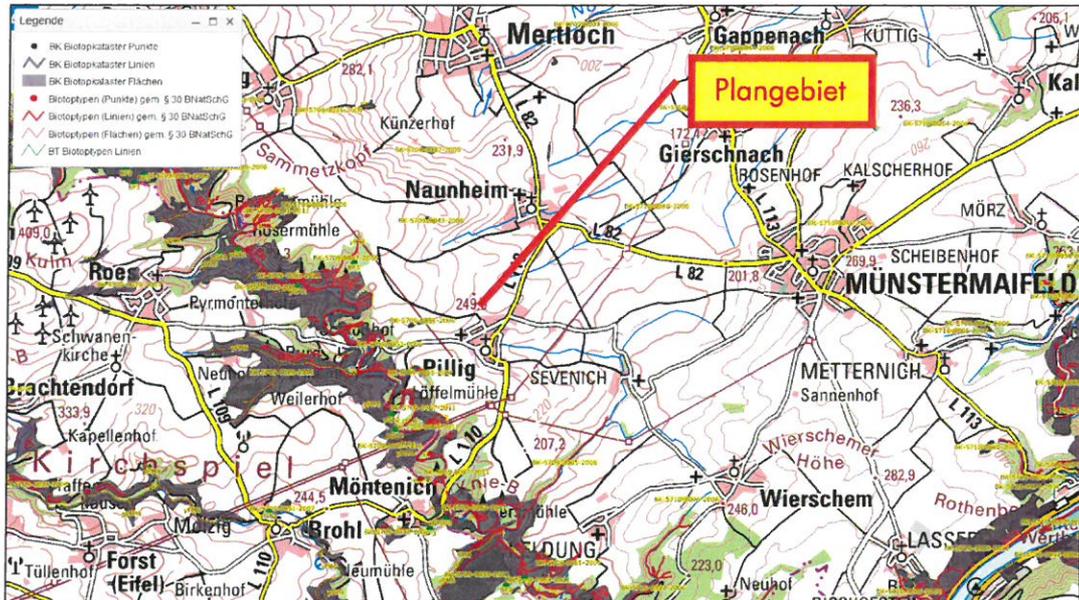


Abb. 22: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

D. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Bebauungsplan „Ehemaliger Sportplatz“ der Ortsgemeinde Pillig sind zusammenfassend folgende Angaben enthalten, die sich auch auf die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes übertragen lassen:

BESTANDSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Plangebietsfläche befindet sich nordwestlich der Siedlungsbebauung von Pillig, ca. 125 m entfernt von der derzeit bestehenden Bebauung. Die bereits rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Mühlborn III“ (südlich des Geltungsbereichs) wird dazu führen, dass sich dieser Abstand auf ca. 45 m verkürzt.

Bis vor einiger Zeit wurde die Plangebietsfläche als Sportplatz genutzt. Ein Bereich in der nordwestlichen Ecke der Fläche wurde als Ablagerungsflächen für grobkörniges Material genutzt. Es befinden sich momentan Fußballtore und Sitzmöglichkeiten auf der Fläche, die überwiegend mit Rasen bedeckt ist. Lediglich im Südwesten befindet sich eine ca. 38 m lange und ca. 8 m breite Schotterfläche.

Umrundet wird der ehemalige Sportplatz von einer ein- bis zweireihigen, dichten Gehölzstruktur, die wiederum durch Wirtschaftswege im Norden, Osten und Westen begrenzt wird. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze (teilweise auch noch entlang der südwestlichen und -östlichen Grenze) befindet sich zudem eine künstlich angelegte Geländekante, auf der sich der zuvor beschriebene Gehölzbestand befindet. Daran anschließend sowie nördlich, westlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich intensiv genutzte Grün- und vor allem Ackerflächen.



Abb. 23: Aufnahme aus der Begründung des Bebauungsplanes



Abb. 24: Aufnahme aus der Begründung des Bebauungsplanes



Abb. 25: Aufnahme aus der Begründung des Bebauungsplanes

ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Plangebiet überplant einen großen bestehenden, jedoch brachgefallenen Fußballplatz. Der intensiv genutzte artenarme Sportrasen hat keine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund fehlender Blütenpflanzen und Blühgräser ist die Habitatqualität für Heuschrecken, Tagfalter und andere Insekten als schlecht zu bewerten.

Der dichte Gehölzbestand, der den Sportplatz umrahmt, hat eine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte für gehölzbrütende Vogelarten sowie als Sitzwarten für Greifvögel, die im angrenzenden Offenland jagen.

In einem Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Im Mühlborn III“ in der Ortsgemeinde Pillig im Jahr 2017 wurde auch der in Rede stehende Sportplatz auf das Vorkommen geschützter Arten hin untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurden im Randbereich des Sportplatzes in den Gehölzen Goldammer, Feldsperling, Klappergrasmücke und Bluthänfling nachgewiesen.

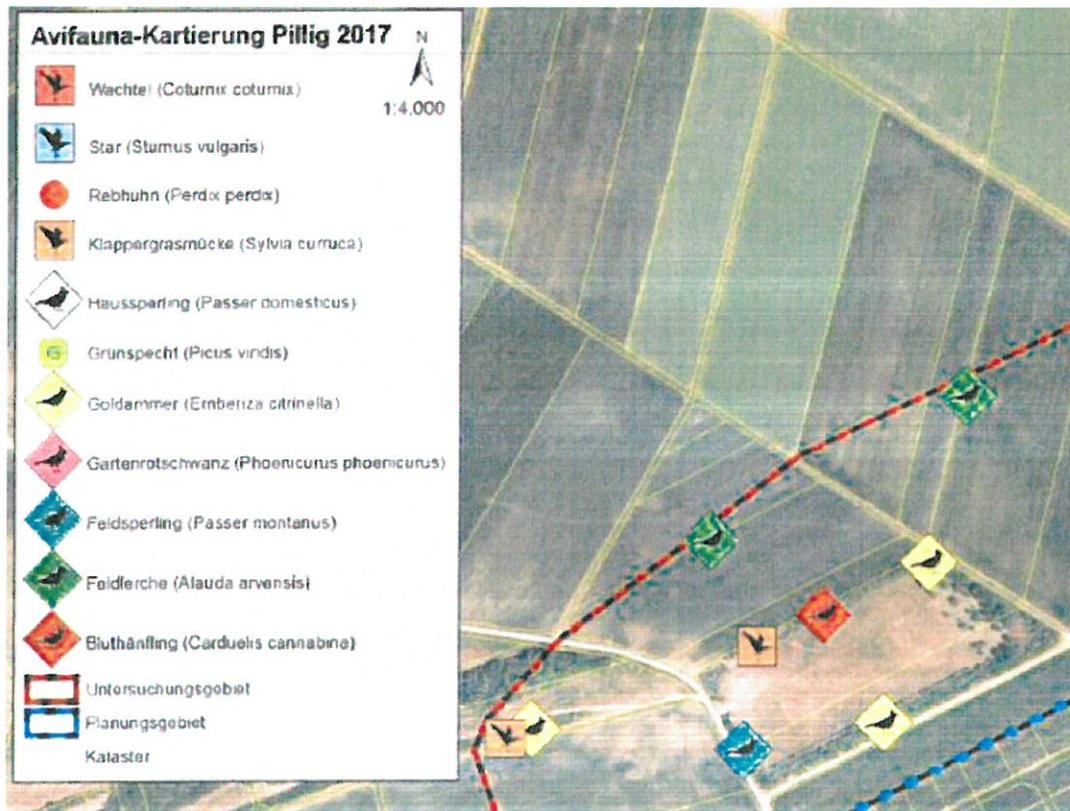


Abb. 26: Ausschnitt aus dem Avifauna-Gutachten zum B-Plan „Im Mühlborn II“

Die Gehölze werden im vorliegenden Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Dadurch wird der Verlust von Fortpflanzungsstätten und Lebensräumen ausgeschlossen. Vergrämungseffekte durch Lärm und Bewegungsunruhe aufgrund der Nutzungsintensivierung sind nicht auszuschließen. Diese sind aber nur temporär zu erwarten und daher nicht als erheblich zu bewerten. Der Verlust einer Teilfläche der Brachfläche als Nahrungsrevier wird durch die geplanten Maßnahmen im Ordnungsbereich A innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen. Durch die Entwicklung der Wiesenfläche hin zu einer artenreichen Extensivwiese werden die Habitatbedingungen für Insekten und Kleintiere und damit auch die Nahrungssituation für viele Vogelarten verbessert. Vergrämungseffekte im Rahmen der Bauarbeiten können verhindert werden indem bauliche Tätigkeiten auf den Zeitraum außerhalb der jeweiligen Brutzeiten beschränkt werden. Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktatbestände werden artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Hinweise ist zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER
UMWELTAUSWIRKUNGEN ALTERNATIVENPRÜFUNG

Schutzgut Fläche

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 43

Die Flächeninanspruchnahme des ehemaligen Sportplatzes für eine erneute Freizeitnutzung wird als nicht erheblich bewertet. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch wird dadurch vermieden. Auch der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb dieser Fläche, sodass auch für den Ausgleich keine zusätzlichen Flächen, zum Beispiel landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zum derzeitigen Stand der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Vorbelastungen und der verhältnismäßig kleinflächigen Eingriffe, gehen von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope. Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich negativ betroffen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist bereits durch den bestehenden Sportplatz mit der randlichen Eingrünung sowie die umliegenden Acker- und Grünlandflächen geprägt. An dem grundsätzlichen Charakter des Landschaftsbildes wird sich nichts verändern. Die randliche Eingrünung wird zur Erhaltung festgesetzt. Die Sportplatzfläche innerhalb der randlichen Eingrünung wird verkleinert. Die Restfläche wird als artenreiche Extensivwiese entwickelt. Die Flächen innerhalb des Plangebietes besaßen aufgrund der Nutzung als Sportplatz eine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Durch Umsetzung der Planung wird die Fläche für die Sportanlagen verringert, jedoch attraktiver gestaltet. Entsprechend erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Erholung insgesamt. Von dem Planvorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Schutzgut Sachwerte

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant. Von der in Rede stehenden Planung gehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

Schutzgut kulturelles Erbe

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt. Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

Wechselwirkungen

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs - EAG Bau“ vom 26.08.2004). Das Plangebiet wurde bereits vorher als Sportplatz genutzt und weist eine entsprechende Vorprägung auf. Die Nutzungswiederaufnahme ist sinnvoll. Zusätzlicher Flächenverbrauch wird vermieden. Aufgrund der Lage etwas außerhalb des Siedlungsgebietes werden auch negative Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen durch die Nutzung minimiert. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich erheblichere Auswirkungen auf Natur und Umwelt zur Folge. Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Ortsgemeinde steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Pillig beabsichtigt auf der nordwestlich der Siedlungsbebauung von Pillig gelegenen Fläche - dem ehemaligen Sportplatz, der in seinem derzeitigen Bestand nicht weiter als solcher genutzt werden kann - eine multifunktional genutzte Fläche zu errichten. Es sollen zwei Anlagen für sportliche Nutzungen entstehen - ein Bolzplatz und ein Basketballfeld. Ferner sollen auf dieser Fläche Stellplätze für Wohnmobile sowie ein Wanderparkplatz ermöglicht werden. Dabei wird eine möglichst konfliktfreie Unterbringung der verschiedenen Nutzungsformen innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt. Auch soll sich das Vorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen sowie Nutzungskonflikte mit dem Siedlungsrand von Pillig verhindert werden. Bis vor einiger Zeit wurde die Plangebietsfläche als Sportplatz genutzt. Ein Bereich in der nordwestlichen Ecke der Fläche wurde als Ablagerungsflächen für grobkörniges Material genutzt. Es befinden sich momentan Fußballtore und Sitzmöglichkeiten auf der Fläche, die überwiegend mit Rasen bedeckt ist. Lediglich im

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maifeld
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG
Bearbeitungsstand: 17. Februar 2022 - Seite 45

Südwesten befindet sich eine Schotterfläche. Umrandet wird der ehemalige Sportplatz von einer ein- bis zweireihigen, dichten Gehölzstruktur. Besondere faunistische und floristische Schutzatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Nach jetzigem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht unzulässig berührt. Die größten Eingriffe erfolgen in das Schutzgut Boden. Der Eingriff ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Aufgrund des ehemals genutzten Sportplatzes ist der Boden bereits stark anthropogen überprägt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden und die Schutzwürdigkeit ist nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich. Zum Ausgleich der Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes eine Kompensationsfläche festgesetzt. Die bisher artenarme Wiesenfläche soll durch Einbringen von regionalem artenreichem Saatgut und extensiver Nutzung zu einer artenreichen Extensivwiese entwickelt werden. Zur räumlichen Gliederung ist zwischen der Ausgleichsfläche und den Freizeitnutzungen die Pflanzung eines Gehölzstreifens geplant. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht vorbereitet. Die randliche Gehölzstruktur wird zur Erhaltung festgesetzt. So werden auch negative Auswirkungen auf Brutvögel verhindert. Erhebliche Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten. Die Umweltprüfung ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten Abstand zu nehmen. Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

